

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## Leading Holdings Group Limited

### 領地控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6999)

### 截至2020年12月31日止年度之 年度業績公告

#### 年度業績及營運概要

- 截至2020年12月31日止年度，合約銷售金額達到人民幣22,134.3百萬元，同比增長44.8%。
- 2020年12月31日止年度的合約銷售建築面積2.7百萬平方米，同比增長34.7%。2020年12月31日止年度的合約平均銷售金額人民幣8,318元每平方米，同比增長7.5%。
- 截至2020年12月31日止年度，營收達到人民幣13,158.1百萬元，同比增長73.9%。
- 截至2020年12月31日止年度，毛利達到人民幣3,556.2百萬元，同比增長69.2%。
- 截至2020年12月31日止年度，歸屬於本公司所有者的利潤達到人民幣860.3百萬元，同比增長57.9%。
- 截至2020年12月31日止年度，核心利潤<sup>(1)</sup>達到人民幣1,099.8百萬元，同比增長99.4%。
- 截至2020年12月31日止年度，歸屬於本公司所有者的核心利潤<sup>(1)</sup>達到人民幣890.3百萬元，同比增長96.0%。
- 現金和銀行結餘<sup>(2)</sup>達到人民幣5,925.1百萬元，同比增加大約86.5%。

(1)：定義為不包括投資型房地產和金融資產的公允價值變動和匯兌損益

(2)：現金和銀行結餘包括受限制現金、已抵押存款和現金及現金等價物

## 年度業績

領地控股集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2020年12月31日止年度之綜合年度業績，並附有截至2019年12月31日止年度之比較數字。該等年度業績乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編制，亦已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

## 綜合損益

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
收益	4	13,158,083	7,568,164
銷售成本		<u>(9,601,853)</u>	<u>(5,465,778)</u>
毛利		3,556,230	2,102,386
其他收入及收益	4	74,585	44,826
銷售及分銷開支		(649,740)	(400,004)
行政開支		(573,296)	(532,747)
投資物業公平值(虧損)/收益		(49,276)	160,840
其他開支		(22,975)	(13,667)
財務成本	5	(306,540)	(230,381)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營企業		(29,824)	3,758
聯營公司		<u>17,196</u>	<u>(7,046)</u>
持續經營業務產生的稅前利潤	6	<u>2,016,360</u>	<u>1,127,965</u>
所得稅開支	7	<u>(955,792)</u>	<u>(469,688)</u>
持續經營業務產生的年內利潤		<u>1,060,568</u>	<u>658,277</u>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已終止業務			
已終止業務產生的年內利潤		—	14,036
<b>年內利潤</b>		<b><u>1,060,568</u></b>	<b><u>672,313</u></b>
歸屬於：			
母公司擁有人		860,311	544,825
非控股權益		<u>200,257</u>	<u>127,488</u>
		<b><u>1,060,568</u></b>	<b><u>672,313</u></b>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄			
— 對於年內利潤		<u>人民幣1.12</u>	<u>人民幣0.73</u>
— 持續經營業務產生的利潤		<u>人民幣1.12</u>	<u>人民幣0.72</u>

綜合全面收益表  
截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	<u>1,060,568</u>	<u>672,313</u>
年內其他全面收益(扣除稅項)	<u>—</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額	<u><b>1,060,568</b></u>	<u><b>672,313</b></u>
歸屬於：		
母公司擁有人	<b>860,311</b>	544,825
非控股權益	<u><b>200,257</b></u>	<u>127,488</u>
	<u><b>1,060,568</b></u>	<u><b>672,313</b></u>

綜合財務狀況表  
於2020年12月31日

	2020	2019
	附註 人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	221,873	236,063
投資物業	4,551,600	4,580,800
使用權資產	51,794	56,656
其他無形資產	18,268	12,688
於合營企業的投資	577,807	595,871
於聯營公司的投資	561,101	78,405
遞延稅項資產	983,633	676,137
其他非流動資產	223,382	129,557
	<u>7,189,458</u>	<u>6,366,177</u>
<b>流動資產</b>		
開發中物業	38,657,280	27,983,573
已竣工待售物業	2,900,193	1,296,666
貿易應收款項	10 72,860	60,788
預付款項、按金及其他應收款項	3,001,028	1,935,102
應收關聯公司款項	1,149,913	730,271
按公平值計入損益之金融資產	11,026	2,000
其他流動資產	598,232	110,551
可收回稅項	568,088	387,441
受限制現金	1,602,975	1,637,442
已抵押存款	144,855	158,473
現金及現金等價物	4,177,262	1,381,642
	<u>52,883,712</u>	<u>35,683,949</u>
流動資產總額	<u>52,883,712</u>	<u>35,683,949</u>

	附註	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及應付票據	11	6,800,412	4,058,372
其他應付款項及應計費用		5,789,398	3,666,676
計息銀行及其他借款		4,090,066	5,763,159
合約負債		21,592,955	15,398,334
租賃負債		6,220	4,512
應付關聯公司款項		225,595	727,263
應付稅項		1,358,474	662,390
		<u>39,863,120</u>	<u>29,280,706</u>
流動負債總額			
		<u>39,863,120</u>	<u>29,280,706</u>
流動資產淨值		<u>13,020,592</u>	<u>6,403,243</u>
資產總值減流動負債		<u>20,210,050</u>	<u>12,769,420</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		10,167,291	5,992,020
租賃負債		4,824	9,777
遞延稅項負債		767,863	707,876
		<u>10,939,978</u>	<u>6,709,673</u>
非流動負債總額			
		<u>10,939,978</u>	<u>6,709,673</u>
資產淨值		<u>9,270,072</u>	<u>6,059,747</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本		8,446	1
儲備		7,241,954	5,227,219
		<u>7,250,400</u>	<u>5,227,220</u>
非控股權益		<u>2,019,672</u>	<u>832,527</u>
權益總額		<u>9,270,072</u>	<u>6,059,747</u>

## 財務報表附註

### 1. 公司及集團資料

領地控股集團有限公司(「本公司」)於2019年7月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。根據重組，本公司於2019年12月9日成為目前組成本集團的公司的控股公司。本公司股份於2020年12月10日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本集團於本年度從事的主要業務如下：

- 物業開發
- 商業物業投資與經營
- 酒店經營

### 2.1 編製基準

此等財務報表乃按照由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括所有國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定而編製。報表乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計入損益的投資物業及金融資產除外。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，而除另有說明外，一切價值已四捨五入至最接近的千位數。

#### 綜合賬目基準

此等綜合財務報表乃將本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2020年12月31日止年度之財務報表綜合計算。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃採用與本公司所採用者相同的會計政策就同一報告期間編製。附屬公司之業績均由本集團取得控制權當日起直至該控制權終止當日止期間作綜合入賬。

損益及其他全面收益各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及本集團內公司間交易產生的現金流量於綜合入賬時予以全額抵銷。

倘有事實及情況顯示上述控制權之三項要素其中一項或以上有變，本集團須重新評估是否對投資對象擁有控制權。於附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認的本集團應佔部份重新分類至損益或保留利潤(如適用)，基準與倘本集團已直接出售相關資產或負債所要求者相同。



## 2.2. 會計政策變動及披露

本集團已於當前年度財務報表中首次採納2018年財務報告概念框架及以下經修訂國際財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
國際財務報告準則第16號(修訂本)	新冠病毒肺炎有關租金寬減(提前採納)
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號(修訂本)	重大的定義

2018年財務報告概念框架及經修訂國際財務報告準則之性質及影響載述如下：

- (a) 2018年財務報告概念框架(以下簡稱「概念性框架」)提出一套全面的財務報告和準則制定概念，為財務報表編制人員制定一致的會計政策提供指導，並為各方理解和解讀準則提供協助。概念框架包括關於計量和報告財務表現的新章節、關於資產和負債終止確認的新指引以及更新的資產和負債的定義和確認標準。其還闡明盡責管理、審慎原則和計量不確定性在財務報告中的作用。概念框架不是一項標準，並且其中包含的任何概念都不會覆蓋任何標準中的概念或要求。概念框架並無對本集團財務狀況和業績造成任何重大影響。

- (b) 香港財務報告準則第3號的修訂對業務的定義進行了闡明，並提供了其他指導。該等修訂闡明，所獲得的一組活動及資產必須至少包含一項投入和一項實質性過程，兩者共同對創造產出的能力具有重大貢獻，才可視為一項業務。一項業務的存在並非必須包括創造產出所需的所有投入和過程。該等修訂取消對市場參與者是否有能力獲得業務並持續產出之評估。取而代之，將重點聚焦於所獲得的投入及所獲得的實質性過程是否共同顯著促進創造產出的能力。該等修訂還縮小了產出的定義，以側重於向客戶提供的商品或服務、投資收入或來自正常活動的其他收入。此外，該等修訂還對一項獲得的過程是否為實質性提供指引，並引入選擇性公平值集中度測試，該測試允許對所獲得的一組活動及資產是否並非一項業務進行簡化評估。本集團已前瞻性地將該等修訂應用於2020年1月1日或之後發生之交易或其他活動。該等修訂並無對本集團財務狀況和業績造成任何影響。
- (c) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號和國際財務報告準則第7號之修訂解決了以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現行利率基準之前的期間影響財務報告的問題。該等修訂提供了暫時性的救濟，使對沖會計能夠在引入替代性無風險利率之前的不確定期間繼續進行。此外，有關修訂要求公司向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂並無對本集團財務狀況和業績造成任何影響。
- (d) 國際財務報告準則第16號之修訂為承租人選擇不應用租賃修改提供了一種簡易實務處理方法，以計及因新冠病毒肺炎疫情的直接後果而產生的租金寬減。該簡易實務處理方法僅適用於因疫情的直接後果而發生的租金寬減，且僅在以下情況下適用：(i)租賃付款的變化導致租賃的修訂代價與緊接變更之前的租賃代價基本相同或低於該對價；(ii)租賃付款的任何減少僅影響原定於2021年6月30日或之前到期的付款；以及(iii)租賃的其他條款和條件沒有實質性變化。該修訂對於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效，並容許提早應用且應追溯應用。

截至2020年12月31日止年度，因受疫情影響導致生產規模縮減，本集團寫字樓租賃之若干月租款項已由出租人予以減少或免除，而租賃條款並無其他變動。本集團已於2020年1月1日提早提出採納該修訂，並選擇不應用租賃修改，以計及出租人於截至2020年12月31日止年度因疫情而給予的所有租金寬減。租金寬減所產生的租賃付款減少(以可變租賃付款入賬，通過終止確認部分租賃負債並計入截至2020年12月31日止年度的損益)並不屬重大。

- (e) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂本對重大進行了重新定義。新定義指出，若資料的遺漏、誤報或模糊處理可能合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決策，則該資料乃屬重大。該等修訂闡明，資料的重大性取決於資料的性質或重要程度，或兩者兼有。該等修訂並無對本集團財務狀況和業績造成任何重大影響。

### 3. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為不同業務單位，並擁有以下三個可報告經營分部：

- |                |              |
|----------------|--------------|
| (a) 物業開發；      | 物業開發及銷售及物業管理 |
| (b) 商業物業投資及經營； | 物業租賃         |
| (c) 酒店經營。      | 酒店經營         |

管理層獨立監察本集團經營分部業績，藉此決定資源分配及評核表現。分部表現基於可報告分部利潤／虧損(為經調整稅前利潤／虧損之計量方式)評定。此經調整除稅前利潤／虧損之計量方法與本集團之除稅前利潤一致，惟不包括利息收入、財務成本以及總辦事處及企業開支。

分部資產不包括未分配總部及企業資產，因該等資產乃按組合基準管理。

分部負債不包括未分配總部及企業負債，因該等負債乃按組合基準管理。

本集團業務主要在中國內地進行。管理層認為並無可報告地域分部，原因是來自外部客戶的所有收益均來自中國內地，且本集團的主要非流動資產位於中國內地。

截至2020年12月31日止年度	物業開發 人民幣千元	商業物業 投資及經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	<u>13,032,493</u>	<u>84,396</u>	<u>41,194</u>	<u>13,158,083</u>
分部業績	2,500,076	254	13,478	2,513,808
對賬：				
利息收入				18,859
財務成本				(306,540)
企業及其他未分配開支				<u>(209,767)</u>
持續經營業務產生的稅前利潤				<u>2,016,360</u>
分部資產	53,564,568	6,066,106	256,747	59,887,421
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>185,749</u>
資產總值				<u>60,073,170</u>
分部負債	45,941,981	4,544,342	297,906	50,784,229
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>18,869</u>
負債總額				<u>50,803,098</u>

截至2019年12月31日止年度	物業開發 人民幣千元	商業物業 投資及經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	<u>7,460,186</u>	<u>70,876</u>	<u>37,102</u>	<u>7,568,164</u>
分部業績	1,319,937	201,386	1,170	1,522,493
對賬：				
利息收入				8,694
財務成本				(230,381)
企業及其他未分配開支				<u>(172,841)</u>
持續經營業務產生的稅前利潤				<u>1,127,965</u>
分部資產	35,367,241	6,072,237	255,156	41,694,634
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>355,492</u>
資產總值				<u>42,050,126</u>
分部負債	30,995,749	4,685,273	287,626	35,968,648
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>21,731</u>
負債總額				<u>35,990,379</u>

#### 4. 收益、其他收入及收益

收入分析如下：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
客戶合同收益		
物業銷售	13,027,945	7,452,435
酒店經營	41,194	37,102
項目管理	4,548	7,751
其他來源收益		
投資物業經營租賃的租金收入總額	<u>84,396</u>	<u>70,876</u>
	<u><u>13,158,083</u></u>	<u><u>7,568,164</u></u>

#### 客戶合同收益

##### (a) 分類收益資料

截至2020年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	項目 管理經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
物業銷售	13,027,945	—	—	13,027,945
酒店經營	—		41,194	41,194
項目管理服務	—	4,548		4,548
客戶合同收益總額	<u>13,027,945</u>	<u>4,548</u>	<u>41,194</u>	<u>13,073,687</u>
確認收益時間				
在特定時間轉撥之物業的 銷售	10,928,118	—	—	10,928,118
在一段時間轉撥之物業的 銷售	2,099,827	—	—	2,099,827
在一段時間轉撥之服務	—	4,548	41,194	45,742
客戶合同收益總額	<u>13,027,945</u>	<u>4,548</u>	<u>41,194</u>	<u>13,073,687</u>

截至2019年12月31日止年度

分部	項目			總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	管理經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	
<b>商品或服務類型</b>				
物業銷售	7,452,435	—	—	7,452,435
酒店經營	—	—	37,102	37,102
項目管理服務	—	7,751	—	7,751
客戶合同收益總額	<u>7,452,435</u>	<u>7,751</u>	<u>37,102</u>	<u>7,497,288</u>
<b>確認收益時間</b>				
在特定時間轉撥之物業的 銷售	5,212,313	—	—	5,212,313
在一段時間轉撥之物業的 銷售	2,240,122	—	—	2,240,122
在一段時間轉撥之服務	—	7,751	37,102	44,853
客戶合同收益總額	<u>7,452,435</u>	<u>7,751</u>	<u>37,102</u>	<u>7,497,288</u>

下表所示為於當前報告期確認的收益金額，該等收益已在報告期初計入合同負債，並從前期已履行的履約義務中確認：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
計入報告期初合同負債之已確認收益：		
物業銷售	<u>8,563,407</u>	<u>4,657,052</u>

**(b) 履約義務**

有關本集團履約義務的資料摘要如下：

**物業銷售**

對於物業銷售合同，本集團根據合同中規定的付款安排從客戶處收取款項。款項通常在合同的履約義務完成前收取。

**酒店經營**

當提供服務之時，即為履行履約義務。在提供服務之前，有時會要求支付短期預付款。

**物業管理服務**

於一段時間內，隨著服務的提供，即為履行履約義務，且在提供服務之前，有時會要求支付短期預付款。物業管理服務合同的期限為一年或以下，或者根據發生的時間計費。

於12月31日分配予剩餘履約義務(未獲達成或部分未獲達成)之交易價格金額如下：

	<b>2020</b>	2019
	<b>人民幣千元</b>	人民幣千元
預計將確認為收益的金額		
一年內	<b>15,035,861</b>	11,191,991
一年後	<b>7,612,850</b>	8,352,189
	<b><u>22,648,711</u></b>	<u>19,554,180</u>



分配給預計將在一年後確認為收入的剩餘履約義務的交易價金額與將在三年內獲達成的物業銷售相關。分配給剩餘履約義務的所有其他交易價預計將在一年內確認為收入。上述披露的金額不包括受約束的可變代價。

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	18,859	8,694
來自聯營公司及合營企業的利息收入	2,613	3,852
向合營企業及聯營公司收取的 管理諮詢服務費	29,321	9,336
政府補貼	13,336	2,276
補償金	6,757	17,273
出售物業、廠房及設備項目的收益	—	614
其他	3,699	2,781
	<u>74,585</u>	<u>44,826</u>

## 5. 財務成本

財務成本分析如下：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款的利息	1,364,258	909,675
預售按金的利息	828,500	610,628
非按公平值計入損益之金融負債的 利息開支總額	2,192,758	1,520,303
減：資本化利息	<u>(1,886,218)</u>	<u>(1,289,922)</u>
	<u>306,540</u>	<u>230,381</u>

## 6. 稅前利潤

本集團持續經營業務產生的稅前利潤經扣除／(計入)下列各項：

	2020	2019
	附註 人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本	9,555,460	5,411,502
酒店經營成本	27,716	35,932
已竣工待售物業的減值虧損撇銷	(18,441)	(15,699)
物業、廠房及設備項目折舊	31,956	41,839
其他無形資產攤銷	2,253	1,823
使用權資產攤銷	6,511	6,642
出售物業、廠房及設備項目的收益	—	(374)
未計入租賃負債計量的租賃付款	6,315	3,096
僱員福利開支		
(包括董事及最高行政人員的薪酬)：		
工資和薪金	343,131	272,860
養老金計劃供款及社會福利	33,868	36,929

## 7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅。截至2020年12月31日止年度，由於本集團於香港註冊成立的附屬公司目前並無於香港產生任何應課稅利潤，因此該等公司亦毋須繳納所得稅。

本集團於中國內地經營的附屬公司(西藏陸地實業有限公司(「西藏陸地」)及西藏恒量實業有限公司(「西藏恒量」)除外)於本年度須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。截至2020年12月止年度，西藏陸地及西藏恒量享受15%的優惠企業所得稅稅率。

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，增值部分即出售物業所得款項扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支)。本集團已根據相關中國稅務法律及法規所載之規定對土地增值稅進行估計、計提撥備並計入稅項。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	695,307	440,121
中國土地增值稅	493,220	218,298
遞延稅項(附註20)	<u>(232,735)</u>	<u>(180,515)</u>
年內稅項支出總額	<u>955,792</u>	<u>477,904</u>
持續經營業務的年內稅項支出總額	<u>955,792</u>	<u>469,688</u>
已終止業務的年內稅項支出總額	<u>—</u>	<u>8,216</u>

## 8. 股息

董事會已決議不宣派截至2020年12月31日止年度之股息(2019年：無)。

## 9. 母公司普通股權持有人應佔的每股盈利

為了計算每股基本及攤薄盈利，倘若重組及資本化發行(詳情載於附註33)於2019年1月1日完成，普通股數目就重組及資本化發行的影響做出追溯調整。

每股基本盈利金額乃按照母公司普通股權持有人應佔年內利潤及年內已發行765,027,322股普通股(2019年：750,000,000股)加權平均數計算。

由於截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就攤薄對截至2020年及2019年12月31日止年度呈列的每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利的計算依據如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司普通股權持有人應佔利潤， 用以計算每股基本盈利		
來自持續經營業務	860,311	537,105
來自已終止業務	—	7,720
	<u>860,311</u>	<u>544,825</u>

	股份數量	
	2020	2019
<b>股份</b>		
年內已發行普通股加權平均數， 用以計算每股基本盈利	<u>765,027,322</u>	<u>750,000,000</u>

## 10. 貿易應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	<u>72,860</u>	<u>60,788</u>

貿易應收款項主要指物業銷售應收款項。本集團力求嚴格控制尚未收回的應收款項。逾期結餘由管理層定期檢討。鑒於上述及本集團貿易應收款項與大量多元化客戶相關，因此並不存在信用風險高度集中的情況。

物業買家一般獲授一個月至一年的信用期。貿易應收款項為無抵押及不計息。貿易應收款項的賬面值與公平值相若。於本報告期末貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
1年以下	33,530	60,788
1年以上	<u>39,330</u>	<u>—</u>
	<u><b>72,860</b></u>	<u><b>60,788</b></u>

既未逾期亦未減值的應收款項與大量無近期違約紀錄的多元化客戶相關。

本集團採用簡化方法就國際財務報告準則第9號規定的預期信用虧損計提撥備，該方法允許就所有貿易應收款項使用存續期預期信用虧損撥備。為計量預期信用虧損，貿易應收款項已按相同信用風險特徵及逾期天數分組。貿易應收款項的預期信用虧損率評估為0.1%。基於對預期虧損率及總賬面值的評估，本公司董事認為有關該等結餘的預期信用虧損屬不重大，因此並無就虧損計提撥備。

## 11. 貿易應付款項及應付票據

於本報告期末的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
1年以下	6,381,590	3,752,977
1年以上	<u>418,822</u>	<u>305,395</u>
	<u><b>6,800,412</b></u>	<u><b>4,058,372</b></u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

## 業務回顧

2020年是本集團跨越發展的重要里程碑起始節點，2020年12月10日，領地集團成功登陸香港聯交所（「港交所」）主板，作為四川省內第一家登錄港交所的房地產企業，本集團致力於打造成為品牌化的全國性房企。通過本輪上市，對本集團的多元化資金渠道起到積極推進作用，也建立了本集團進入國際資本市場的重要路徑，為公司的長遠健康發展，夯實了堅定基礎。

2020年領地集團榮獲中國房地產業協會房地產開發企業100強（中國房地產業協會）藍籌年會「藍籌企業」獎

2020年《領地·中心》榮獲美國LEED-CS 2009建築預認證金級

2020年領地集團觀宇系榮獲「中國產品品牌」TOP50

2020年領地峨眉蓮花湖榮獲第五屆Reard全球地產設計大獎

截至2020年12月31日止年度，本集團的收益為人民幣13,158.1百萬元，同比增長73.9%；本集團淨利潤為人民幣1,060.6百萬元，同比增長57.8%。

### 合約銷售穩步增長

在合約銷售方面，儘管2020年市場諸多波動，本集團順利實現了累計合約銷售人民幣22,134.3百萬元，同比增長44.8%，累計合約銷售建築面積為2.7百萬平方米。

### 富有質量的深耕發展戰略

- 1、堅持深耕且追求有質量的發展：作為深耕西南的地產開發商，進一步規模化發展是集團生存發展的必經之路。目前69%的土儲面積位於深耕區域的川渝經濟帶，分佈較多的城市有成都、樂山、眉山、綿陽和南充等；集團在追求規模增長的同時，更聚焦於高質量的同步發展。通過對城鎮化戰略的堅持、對資產週轉、財務安全和經營利潤的管控上，權衡規模與利潤的天枰，確保穩健增長，建立企業核心競爭力。

- 2、 堅持精細化與數字化管理：科技賦能成為房地產行業重要的探索發展方向，以可視化經營數據，引導精細化管理優勢，提升人均效能。現階段房地產領域在營銷過程中數字化運用得較好，但在建造過程中的數字化仍較落後。未來，集團在設計、建造、運營全過程要實現數字化覆蓋，最終達成從粗放型發展走向精密型發展的目標。
- 3、 堅持產品力與服務力完美融合：作為一家穩步發展的地產企業，集團品牌理念已經向多元化的「健康生活更美好」逐步進化，以客戶滿意度為重心，通過對產品設計力、建築施工標準化，建築材料綠色化、物業服務全面化，全方位的進行鍛造，最終將「健康」理念植入本集團的產品中，形成以健康產業、健康住宅、健康生活三大維度的綜合佈局。

相信通過卓越的品牌知名度、優質的土地儲備及產品組合等優勢，將為本集團快速可持續發展奠定堅實的基礎，並進一步提升品牌的市場地位、提升綜合競爭力。努力成為一家對客戶有產品價值、對員工有發展價值、對社會有責任價值、對股東有投資價值的品牌房企。

## **2021年的前景展望**

集團在深度研讀國家頂層設計後優化佈局，科學系統地制定了發展戰略。深耕在西南的房地產公司，要充分發揮地域優勢，以大西南為核心，圍繞成渝都市圈、城市群深入開發市場和客戶。以多元化業態，對產業發達區域加大佈局力度，做好城市深耕。在鞏固西南市場的同時，集團將穩步拓展大灣區和持續維繫華中區，形成一核兩翼的戰略部署。

除了做好戰略佈局，更需要做好戰術規劃。具體為落實三個聚焦動作：聚焦管理效益，聚焦品牌服務，聚焦資金安全。向管理要效益體現在將標準化做實，精細化做好，以制度化作為管理手段，全面提高人均效能。關於品牌服務要以產品力提升為抓手，實現產品的價值體系，不僅是產品硬件，軟性的服務價值更需要關注，深入捕捉和解讀客戶的需求，圍繞客戶滿意度，做好服務，完成品牌鏈延伸。最後關於加強企業資金管理，可以改善企業資金管理能力，提升資金使用效率，直接或間接促進降本增效，有效控制財務風險，確保資金安全，為集團的可持續發展提供保障。

在未來雖然地產總量可能會到頂，但依舊會出現業績、利潤逆勢上漲的優秀房企。行業見頂，優秀房企不見頂。新的一年，本集團一定會堅定於利潤、質量、規模的同步發展策略，在多元化的資金輔助下，以謹慎的投資態度，精細化的管理模式，卓越的人均效能保障企業快速發展，行穩致遠。



## 管理層討論及分析

### 物業發展

#### 訂約銷售

截至2020年12月31日止年度，本集團的合約銷售金額達到人民幣22,134.3百萬元，較2019年同比增長44.8%。

截至2020年12月31日止年度，合約銷售的總建築面積約為2.7百萬平方米，較截至2019年12月31日止年度約2.0百萬平方米相比，增加約34.7%。截至2020年12月31日止年度，合約平均銷售金額(「平均售價」)約為每平方米人民幣8,318元。截至2019年12月31日止年度，平均售價為每平方米人民幣7,735.4元。

京津冀地區、華中地區、成渝經濟帶及四川省、粵港澳大灣區貢獻的合約銷售分別佔本集團2020年合約銷售總額的1.7%、8.5%、74.2%及5.4%。

下表載列於2020年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

	已訂約 銷售的總建 築面積 (平方米)	已訂約 銷售 (人民幣 千元)	已訂約 平均售價 (人民幣/ 平方米)	%已訂約 銷售 (%)
京津冀地區	40,486.4	381,215.5	9,415.8	1.7%
華中地區	269,591.1	1,884,859.5	6,991.5	8.5%
成渝經濟帶及四川省	1,883,202.8	16,434,667.4	8,727.0	74.2%
粵港澳大灣區	137,034.7	1,193,632.2	8,710.4	5.4%
其他地區 <sup>(1)</sup>	330,700.5	2,239,926.8	6,773.3	10.1%
合計	<u>2,661,015.5</u>	<u>22,134,301.4</u>	<u>8,318.0</u>	<u>100.0%</u>

附註：

- (1) 其他包括吉林省長春市、新疆維吾爾自治區烏魯木齊市及庫爾勒市、貴州省遵義市及凱里市以及江蘇省徐州市，該等城市均不位於本集團的的關鍵地區。

## 經確認物業銷售收入

本集團物業銷售收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣7,452.4百萬元增加了74.8%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣13,027.9百萬元，佔本集團總收入的99.0%。本集團物業出售的平均售價維持相對穩定，2020年12月31日止年度約為每平方米人民幣8,123元，及2019年12月31日止年度約為每平方米人民幣8,413元。

經確認的物業銷售收入的增加主要是由於已確認建築面積增長主要由於本集團已竣工及已交付物業項目的數量增加，尤其是於成都-重慶經濟區和四川省。

下表載列所示年間本集團按地理位置劃分的經確認物業銷售收益明細：

	經確認物業銷售							
	經確認物業銷售收入		收入佔比%		經確認總建築面積		經確認平均售價	
	(人民幣千元) 2020年	(人民幣千元) 2019年	% 2020年	% 2019年	平方米 2020年	平方米 2019年	人民幣/平方米 2020年	人民幣/平方米 2019年
京津冀地區	516,259	74,900	4.0	1.0	61,807	8,036	8,353	9,321
華中地區	152,518	147,835	1.2	2.0	21,110	21,900	7,225	6,750
成渝經濟帶及四川省	11,252,160	5,593,151	86.4	75.1	1,365,548	604,908	8,240	9,246
粵港澳大灣區大灣區	181,723	132,765	1.4	1.8	21,446	17,002	8,474	7,809
其他地區	925,285	1,503,785	7.1	20.2	133,873	233,995	6,912	6,427
合計	<u>13,027,945</u>	<u>7,452,435</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,603,784</u>	<u>885,841</u>	<u>8,123</u>	<u>8,413</u>

下表載列所示年間按物業類型劃分的銷售物業收益及平均售價。

	經確認物業銷售收入佔							
	經確認物業銷售收入		比%		經確認總建築面積		經確認平均售價	
	(人民幣千元) 2020年	(人民幣千元) 2019年	% 2020年	% 2019年	平方米 2020年	平方米 2019年	人民幣/平方米 2020年	人民幣/平方米 2019年
住宅	11,952,483	5,160,478	91.7	69.2	1,467,021	638,876	8,147	8,077
商業	723,018	1,652,268	5.5	22.2	72,805	157,412	9,931	10,496
停車場	352,444	639,689	2.7	8.6	63,958	89,553	5,511	7,143
合計	<u>13,027,945</u>	<u>7,452,435</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,603,784</u>	<u>885,841</u>	<u>8,123</u>	<u>8,413</u>

## 已竣工待售物業

已竣工待售物業指於各財政期末尚未出售的已竣工物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。待售物業的成本根據未出售物業所產生相關成本的分配釐定。

於2020年12月31日，本集團擁有價值人民幣2,900.2百萬元的已竣工待售物業，較2019年12月31日的人民幣1,296.7百萬元增長了123.7%。該增加主要由於已竣工建築面積增長。本集團已取得所有已竣工待售物業的建築竣工證書。

## 開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。開發中物業按開發期間產生的成本(包括土地成本、建築成本、資本化利息及該等物業直接產生的其他成本)與可變現淨值的較低者列賬。於物業竣工時，該等物業會結轉至持作銷售竣工物業。

於2020年12月31日，本集團擁有價值人民幣38,657.3百萬元的在建物業，較於2019年12月31日的人民幣27,983.6百萬元增長了38.1%。增長主要是由於本集團在2020年開發的項目數量增加。

## 物業投資

### 商業物業經營

本集團商業物業經營收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣70.9百萬元增加了19.0%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣84.4百萬元，主要由於本年度本集團投資物業的出租率增加。

### 投資物業

於2020年12月31日，本集團擁有七個投資物業，可租賃總建築面積約為299,037平方米。在本集團此類投資物業組合中，總建築面積約為194,615平方米的七個投資物業已開始租賃。

## 土地儲備

於2020年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積約為1,653,991平方米。下表載列截至2020年12月31日本集團的物業權益摘要：

序號	項目名稱	城市	本集團		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 <sup>①</sup>	
			應佔權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
本集團及其附屬公司開發的物業								
1.	成都一品中心	成都	100%	商業/停車場/其他	20,534	2024年6月30日	141,509	四川省成都市金牛區茶店子一品天下大街規劃紅線範圍內
2.	成都環球金融中心	成都	100%	寫字樓/商業/ 停車場/配套區域	18,514	2017年7月31日	14,422	四川省成都市高新區吉泰路750號、天府二街151號
3.	成都溪山蘭台	成都	100%	住宅/停車場/ 配套區域/其他	34,756	2021年4月30日	80,837	四川省成都市龍泉驛區柏合鎮華信大道988號
4.	成都悅中心	成都	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	27,400	2022年1月10日	76,119	四川省成都市新都區工業大道東段521號
5.	重慶領地觀雲府	重慶	100%	住宅/停車場/ 配套區域/其他	40,372	2021年 11月12日	85,761	重慶市巴南區界石組團分區23/03號
6.	成都錦巷蘭台	成都	55%	住宅/寫字樓/商業/ 停車場/配套區域/其他	46,473	2019年5月31日	24,629	四川省成都市郫縣犀浦鎮恒山大道中段金犀庭院1-1
7.	成都天府蘭台(新隆)	成都	99%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	159,963	2022年3月31日	187,486	四川省成都市新津縣花源鎮柳河村2組、楊柳村2、5、6組
8.	成都天府蘭台(菁陽)	成都	100%	住宅/停車場/ 配套區域/其他	38,967	2021年 10月30日	98,053	四川省成都市新津縣花源鎮楊柳村2、3組
9.	成都海納時代	成都	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	41,822	2017年2月28日	16,882	四川省成都市致力路、致興二路
10.	成都蘭台府	成都	70%	住宅/停車場/其他	40,897	2020年 10月30日	50,324	四川省成都市郫都區紅光鎮國甯西路1555號

序號	項目名稱	城市	本集團		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 <sup>①</sup>	
			應佔權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
11.	成都領地天禦	眉山	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	57,523	2022年 10月16日	186,878	四川省成都市仁壽縣仁壽 大道大眾4店斜對面
12.	眉山長壽坊	眉山	80%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	71,770	2022年 12月30日	181,669	四川省眉山市彭山區濱江 大道
13.	攀枝花領地陽光花城	攀枝花	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	186,791	2023年3月31日	506,693	四川省攀枝花市花城新區 幹壩塘片區
14.	西昌悅邛海	西昌	51%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	65,968	2022年6月30日	280,996	四川省西昌市航太大道東 延線建昌水鎮旁
15.	西昌領地蘭台府	西昌	95%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	99,752	2019年5月24日	20,369	四川省西昌市海河路以南， 南山大道以北，西郊鄉 瑤山村
16.	西昌領地·海月裡	西昌	53%	商業/停車場/ 配套區域/其他	41,652	2021年5月30日	81,115	四川省西昌市高枧鄉聯合 村、王家村、張林村
17.	西昌蘭台府·青芸	西昌	51%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	16,896	2019年 10月18日	1,774	四川省西昌市高枧鄉陳所 村
18.	西昌領地·凱旋國際公館	西昌	83%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	33,287	2017年1月31日	3,338	四川省西昌市航太大道東 延線五段599號
19.	西昌領地錦繡蘭台	西昌	80%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	62,578	2022年10月2日	239,854	四川省西昌西部新城，臨 中航東路
20.	烏魯木齊領地·蘭台府	烏魯木齊	95%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	103,928	2022年6月30日	230,637	新疆維吾爾自治區烏魯 木齊市蘇州路東側準噶 爾街616號
21.	烏魯木齊領地·天嶼	烏魯木齊	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	115,428	2022年6月30日	311,578	新疆維吾爾自治區烏魯 木齊市水磨溝區紅光山 路以南
22.	庫爾勒領地·蘭台府	庫爾勒	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	63,624	2022年 10月30日	103,376	新疆維吾爾自治區巴州 庫爾勒市建設轄區5號 社區、西南臨石化大道 6號領地凱旋公館

序號	項目名稱	城市	本集團		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 <sup>①</sup>	
			應佔權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
23.	庫爾勒領地·凱旋公館	庫爾勒	85%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	87,933	2021年 12月31日	111,193	新疆維吾爾族自治區庫爾勒·石化大道6號(孔雀公園旁)
24.	承德蘭台府	承德	40%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	53,279	2020年7月30日	7,950	河北省承德市雙溝區雙塔山鎮元寶山
25.	承德蘭台府·沅上	承德	51%	住宅/商業/ 配套區域/其他	85,483	2023年6月30日	186,130	河北省承德市雙溝區雙塔山鎮大元寶山四財溝
26.	承德蘭台府·懋山	承德	51%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	34,981	2022年9月30日	52,466	河北省承德市雙溝區元寶山
27.	吉林凱旋公館	長春	55%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	132,188	2020年5月22日	7,384	吉林省長春市淨月開發區新城西街
28.	滎陽領地天嶼	滎陽	70%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	29,396	2022年4月30日	80,193	河南省鄭州市滎陽市京城路與工業東路交叉口西北側
29.	商丘領地蘭台府	商丘	51%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	59,698	2025年 12月30日	193,849	河南省東至振興路、西至規劃商丘市路，南至南京路，北至希望路
30.	駐馬店皇家蘭台一期	駐馬店	70%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	182,936	2021年6月1日	404,444	河南省駐馬店市天中山大道與建設大道交叉口西北側
31.	駐馬店皇家蘭台二期	駐馬店	70%	住宅/停車場/ 配套區域/其他	70,590	2023年6月1日	200,882	河南省駐馬店市張台路與建設大道交叉口東北側
32.	駐馬店皇家蘭台三期	駐馬店	70%	住宅/停車場/ 配套區域/其他	75,863	2025年3月1日	208,355	河南省駐馬店市李莊路與春柳路交叉口西南側
33.	駐馬店皇家蘭台四期	駐馬店	70%	住宅/停車場/ 配套區域/其他	168,489	2025年12月1日	339,236	河南省駐馬店市銅山大道與建設大道交叉口東北角

序號	項目名稱	城市	本集團		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 <sup>①</sup> (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途				
34.	駐馬店皇家蘭台五期	駐馬店	70%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	156,270	2023年8月1日	388,318	河南省駐馬店市李莊路與 春柳路交叉口東南側， 張台路與建設大道交叉 口西北側
35.	荊州領地蘭台府	荊州	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	54,070	2021年 12月31日	208,275	湖北省荊州市荊州區荊北 新區楚天路與東橋路交 匯處西北側
36.	荊州領地鳳鳴蘭台	荊州	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	48,399	2022年8月31日	188,088	湖北省荊州市荊州區鳳鳴 大道66號
37.	樂山亞馬遜	樂山	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	91,900	2014年 10月16日	2,571	四川省樂山市市中區龍游 路北段418號、424號
38.	樂山海納公館	樂山	51%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	36,200	2016年1月5日	6,904	四川省樂山市沐川縣沐源 路1589號
39.	樂山蘭台府	樂山	60%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	88,108	2021年 12月31日	156,422	四川省樂山市市中區青江 新區三蘇路和瑞祥路交 匯處東側
40.	樂山天嶼	樂山	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	29,796	2020年3月1日	14,033	四川省樂山市通江片區翰 林路與鳳凰路交匯處
41.	樂山瀾山	樂山	70%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	89,630	2021年10月1日	155,006	四川省樂山市瑞祥路一段 881號
42.	樂山國際公館	樂山	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	127,204	2019年5月17日	3,568	四川省樂山市市中區傘子 鎮桃園新村
43.	遵義蘭台府	遵義	55%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	39,759	2022年 11月30日	130,977	貴州省遵義市匯川區上海 路和寧波路交匯處

序號	項目名稱	城市	本集團		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 <sup>①</sup>	
			應佔權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
44.	眉山凱旋國際公館	眉山	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	256,303	2030年 11月27日	57,506	四川省眉山市湖濱路與眉 州大道交口西南角
45.	眉山凱旋廣場	眉山	79%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	73,976	2015年5月19日	17,092	四川省眉山市東坡區蘇源 路與東坡大道交叉口東 北側
46.	眉山花嶼二期	眉山	60%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	9,102	2020年6月3日	5,568	四川省眉山市蘇源路與崇 光街交叉口東南角
47.	眉山凱旋國際公館二期	眉山	57%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	39,838	2019年7月30日	8,744	四川省眉山市東坡區江鄉 路與青衣行交叉口東北 側
48.	眉山蘭台府	眉山	55%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	109,814	2022年 12月10日	369,014	四川省眉山市東坡區阜成 路與雙鳳街交叉口西北 角
49.	眉山觀江府	眉山	55%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	65,695	2022年3月30日	170,221	四川省眉山市濱江大道與 齊通路交叉口西南角
50.	海豐天嶼	汕尾	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	35,774	2022年3月1日	190,326	廣東省汕尾市海豐縣生態 科技城-07地塊
51.	惠州蘭台府	惠州	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	83,840	2023年3月30日	268,624	廣東省惠州市惠城區北站 新城金泉路西
52.	佛山海納瓏庭	佛山	100%	住宅/商業/停車場/ 其他	36,943	2017年8月30日	4,374	廣東省佛山市禪城區南北 大湧東側、輕工路北側



序號	項目名稱	城市	本集團		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 <sup>①</sup>	
			應佔權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
53.	佛山海納君庭	佛山	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	20,536	2017年4月1日	1,075	廣東省南海區大瀝針瀝西 廣雲禪炭十字路地段
54.	佛山海納公館	佛山	100%	住宅/商業/停車場/ 其他	46,812	2014年 12月31日	1,420	廣東省佛山市南海區裡水 大道中5號
55.	佛山海納豪庭	佛山	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	37,276	2016年1月21日	1,621	廣東省佛山市南海區裡水 鎮裡水大道中139號
56.	佛山海納豪苑	佛山	100%	住宅/商業/停車場/ 其他	21,192	2017年3月28日	215	廣東省佛山市南海區裡水 鎮甘蕉村建星村民小組 地段
57.	綿陽天嶼	綿陽	65%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	26,140	2020年3月31日	7,923	四川省綿陽市城南新區紅 橋路2號
58.	綿陽蘭台府	綿陽	62%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	56,060	2020年8月20日	7,072	四川省綿陽市綿陽市游仙 區三星路94號
59.	南充蘭台府	南充	82%	住宅/停車場/ 配套區域/其他	59,774	2022年5月20日	247,245	四川省南充市順慶區茂源 南路118號
60.	南充天嶼	南充	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	25,053	2020年11月9日	15,097	四川省南充市順慶區金魚 嶺路561號
61.	雅安雲環	雅安	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	30,184	2020年11月6日	18,838	四川省雅安市雨城區大興 鎮
62.	雅安觀江府	雅安	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	39,149	2020年 11月23日	26,152	四川省雅安市雨城區大興 鎮前進村
63.	雅安天嶼	雅安	95%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	18,253	2019年9月12日	14,081	四川省雅安市雨城區雅州 大道
64.	雅安蘭台府	雅安	95%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	43,790	2021年2月2日	35,316	四川省雅安市雨城區安康 路6號
65.	雅安蘭台府3期	雅安	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	53,520	2021年9月30日	180,585	四川省雅安市雨城區大興 區2-12塊地

序號	項目名稱	城市	本集團		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 <sup>①</sup>	
			應佔權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
66.	綿陽觀江府	綿陽	100%	住宅/商業/停車場/ 其他	144,705	2023年 11月30日	581,704	四川省綿陽市高新區凝祥 寺居委會菩提寺村
67.	綿陽領地東原閱城	綿陽	50%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	116,755	2023年6月30日	487,543	四川省綿陽市涪城區青義 鎮燈塔社區宗
68.	雅安悅江庭	雅安	51%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	16,674	2021年 10月22日	76,424	四川省雅安市雨城區大興 片區
69.	西昌天嶼	西昌	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	26,935	2022年8月31日	112,331	四川省西昌市城東川興， 臨環海路一段
70.	凱裡領地天禦	凱裡	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	251,148	2025年5月30日	942,162	四川省雅安市雨城區大興 片區
71.	成都新都悅府	新都	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	310,866	2024年 10月31日	582,496	四川省成都市新都區學院 東段600號
72.	瀘州蘭台府	瀘州	54%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	52,767	2022年 11月30日	180,443	四川省瀘州市沙灣片區長 江小學東側
73.	成都天府康城(都能)	成都	91%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	90,121	2025年3月3日	229,601	仁壽縣視高鎮環湖東路東 側
74.	成都天府康城(聖域)	成都	100%	商業/停車場/配套 區域/其他	60,638	2028年6月30日	271,425	仁壽縣視高鎮環湖東路東 側
75.	成都天府康城(源地)	成都	91%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	85,773	2022年9月30日	356,594	仁壽縣視高鎮環湖東路東 側
76.	烏魯木齊錦尚蘭台	烏魯木齊	60%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	25,371	2022年 10月30日	69,961	烏魯木齊市高新區鯉魚山 路以東
77.	烏魯木齊天境雲著	烏魯木齊	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	30,178	2022年 12月30日	108,083	烏魯木齊市長春中路主幹 道
78.	宜賓觀江府	宜賓	55%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	132,479	2024年5月31日	445,301	宜賓市臨港經濟技術開發 區
79.	南充金為領地悅城	南充	45%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	90,142	2024年8月24日	289,099	南充市順慶區北部新城金 融大道東側地塊二

序號	項目名稱	城市	本集團		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 <sup>①</sup>	
			應佔權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
80.	廣元領地城	廣元	56%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	290,480	2024年9月30日	601,327	位於廣元市利州區雪峰辦事處黑石坡森林公園中央康養大道東側、樵哥路北側
81.	攀枝花如享花城	攀枝花	51%	商業/停車場/ 配套區域	10,562	2022年9月20日	39,173	攀枝花市花城新區幹壩塘片區
82.	成都領地觀江府	都江堰	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	78,475	2023年8月31日	238,073	四川省都江堰市上善東路以東，拜水東路以北
83.	遂寧桃李郡	遂寧	34%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	30,808	2023年5月30日	124,436	遂寧經開區遂州北路東側、宏橋東街北側
84.	西昌領地觀園	西昌	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	90,531	2023年3月31日	175,984	西昌市中心城區城東南片區
85.	漯河禮尚蘭台	漯河	76%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	106,858	2024年7月31日	336,507	河南省漯河市澧河南側，沙澧產業集聚區北側，高鐵橋西側
86.	會理學府壹號	會理	32%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	33,459	2022年9月30日	131,083	會理第一中學營頂社區
87.	張家界新松領地·機器人 歡樂城	張家界	35%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	77,783	2022年 12月31日	278,740	張家界市永定區官黎坪辦事處，東臨迎賓路，南至靛達廣場，北鄰濱河路，西臨華天一期
88.	成都天府領地城	成都	50%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	271,501	2023年9月30日	766,198	四川省成都市天府國際生物城(雙流區生物城中路二段18號)
89.	成都領地合興麗府蘭台	彭州	51%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	64,309	2023年5月31日	167,988	彭州市致和鎮清洋村
90.	成都湖光合悅	彭州	51%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	41,343	2023年3月10日	137,196	彭州市致和街道凱旋大道西側、環湖路一段南側
— 小計							15,348,524	

序號	項目名稱	城市	本集團		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 <sup>①</sup>	
			應佔權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
本集團合營企業及聯營公司開發的物業								
91.	成都博翠鄰湖	成都	49.0%	住宅/停車場/其他	29,995	2019年 12月26日	2,062	四川省成都市雙流區東升街道花園社區6組
92.	樂山峨眉·觀頂	樂山	61.2%	商業/配套區域	50,302	2021年1月21日	32,212	四川省峨眉山市峨秀湖北側
93.	徐州東辰華府	徐州	47.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	31,251	2021年9月30日	52,744	江蘇省徐州市經濟開發區大黃山鎮陽光路老戶山以北領地融創宸公館
94.	徐州鳳鳴桃源風雅頌	徐州	47.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	141,979	2022年6月30日	102,232	江蘇省徐州市南地塊位於：賈汪區泰和南路，鳳鳴路西側，山水大道北。北地塊位於：賈汪區泰和路北側，福鴻路南側，鳳鳴路西側。
95.	徐州鳳鳴桃源	徐州	47.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	234,196	2021年6月15日	28,111	江蘇省徐州市賈汪區賈汴路南側、閩村排洪溝西側、鳳鳴東路
96.	張家口垣郡滿庭芳園	張家口	33.8%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	170,592	2025年5月30日	105,247	河南省張家口市宣化區沙嶺子鎮
97.	樂山青江蘭台	樂山	40.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	50,000	2020年 12月25日	9,328	四川省樂山市市中區太白路1065號、市中區瑞哈路533號
98.	雅安天瀾	雅安	51.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	15,530	2020年5月29日	6,219	四川省雅安市雨城區城後路
99.	雅安天麓灣	雅安	34.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	70,140	2023年9月30日	76,758	四川省雅安市雨城區大興鎮

序號	項目名稱	城市	本集團		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 <sup>①</sup>	
			應佔權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
100.	深圳觀瀾	深圳	50.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	20,652	2023年9月30日	66,460	深圳市龍華區觀瀾街道平安路與樟桂路交匯處西北側
101.	樂山恒邦雙林環球中心	樂山	48.0%	住宅/寫字樓/商業/ 停車場/配套區域	31,632	2021年5月30日	102,279	四川省樂山市中區鳳凰路與柏楊路交接處
102.	樂山青江府	樂山	35.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	113,204	2023年 10月10日	160,349	四川樂山市青江片區鳳洲路和至樂路交匯處
103.	江油時代之光	江油	35.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	94,359	2022年 11月30日	116,475	四川省綿陽市江油市李白大道
104.	西昌南山府	西昌	38.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	66,322	2024年6月30日	69,484	四川省西昌市西郊鄉張家屯村
105.	峨眉·蓮花湖	樂山	40.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	247,377	2025年11月1日	167,830	四川省峨眉山市勝利鎮十裡村、桂花橋鎮彭桂村
106.	樂山碧桂園領地·棠樾蘭台	樂山	50.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	56,197	2023年7月5日	93,677	樂山市中心城區檀木南街南側
	—小計						<u>1,191,467</u>	
	合計						<u><u>16,539,991</u></u>	

附註：

- (1) 本集團土地儲備的總建築面積包括(i)待出售的建築面積和已竣工物業的可出租總建築面積；(ii)開發中物業的建築面積；及(iii)持作日後開發的物業的總建築面積之總和。對於由本集團合營公司及聯營公司開發的項目，總建築面積將根據我們在相應項目中的股權進行調整。

## 財務回顧

### 收益

年內，本集團的收益來自四個業務領域，即(i)物業銷售；(ii)商業物業經營；(iii)酒店經營；及(iv)項目管理。

本集團的收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣7,568.2百萬元增加了73.9%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣13,158.1百萬元，主要由於物業銷售收入增加。下表載列所示年間本集團按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	%
物業銷售	<b>13,027,945</b>	<b>99.0</b>	7,452,435	98.5
商業物業經營	<b>84,396</b>	<b>0.6</b>	70,876	0.9
酒店經營	<b>41,194</b>	<b>0.3</b>	37,102	0.5
項目管理	<b>4,548</b>	<b>0.1</b>	7,751	0.1
合計	<b><u>13,158,083</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>7,568,164</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

### 物業銷售

本集團的物業銷售收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣7,452.4百萬元增加了74.8%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣13,027.9百萬元，主要由於經確認的總建築面積由截至2019年12月31日止年度的885,841平方米增加至截至2020年12月31日止年度的1,603,784平方米。本集團已確認總建築面積的增加主要由本集團已竣工及已交付物業項目的數量增加，尤其是於成都—重慶經濟區和四川省貢獻。

已確認建築面積的平均售價維持相對穩定，2020年12月31日止年度約為每平方米人民幣8,123元，及2019年12月31日止年度約為每平方米人民幣8,413元。

## 商業物業經營

本集團商業物業經營收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣70.9百萬元增加了19.0%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣84.4百萬元，主要由於本年度本集團投資物業的出租率增加。

## 酒店經營

本集團酒店經營收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣37.1百萬元增加了11.1%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣41.2百萬元，主要由於本集團管理酒店的入住率增加。

## 項目管理

本集團項目管理收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣7.8百萬元減少了42.3%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣4.5百萬元，主要由於完成四川省廣安市現有住宅物業開發項目。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要指在物業開發活動以及商業物業、酒店和項目管理業務的成本。物業開發銷售成本的主要組成部分包括已售物業的成本，包括直接建築成本、土地購置成本和建設期間用於物業開發目的的相關借款的資本化利息成本。

本集團銷售成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣5,465.8百萬元增加了75.7%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣9,601.9百萬元，通常與物業銷售的增加大致相符。

## 毛利及毛利率

由於上述原因，本集團毛利增加69.1%，由截至2019年12月31日止年度的約人民幣2,102.4百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣3,556.2百萬元。

本集團的毛利率維持相對穩定，2020年12月31日止年度約為27.0%，及2019年12月31日止年度約為27.8%。

## 其他收入

本集團的其他收入和收益主要包括利息收入、管理諮詢服務費、商業補償金及其他。利息收入主要包括銀行存款的利息收入。商業補償金主要指(i)本集團從物業購買者處收取的違約賠償金，這些購買者拖欠了根據他們與本集團所訂立的購買協議中的款項；及(ii)本集團從違反與本集團合約的物業開發商業務合作夥伴處收取的違約金。

本集團其他收入增加66.5%，由截至2019年12月31日止年度的約人民幣44.8百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣74.6百萬元，主要是由於銀行利息收入、補償金及政府補貼的增加。銀行利息收入及補償金(主要包括來自本集團物業購買的違約金)之增加與本集團的業務擴張相符。此外，地方政府為應對COVID-19對經濟的不利影響而加大對就業穩定的補貼，因此政府補貼亦有所增加。

## 銷售及推廣開支

本集團的銷售及推廣開支主要包括本集團預售物業所產生的廣告及營銷費(包括本集團支付予第三方銷售代理的佣金)，以及就租賃本集團營運及管理的商業物業所產生的廣告及營銷費。

本集團銷售及推廣開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣400.0百萬元增加62.4%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣649.7百萬元，主要是由於第三方銷售代理貢獻的收益增加導致佣金增加所致。



## 行政開支

本集團的行政開支主要包括管理層及行政人員成本。

本集團行政開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣532.7百萬元增加7.6%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣573.3百萬元，主要是由於本集團業務擴張導致管理及行政人員成本的增加。本集團管理及行政人員的人數由2019年12月31日的1,088個增至2020年12月31日的1,303個。

## 投資物業公允價值收益／虧損

集團長期開發並持有我們物業中若干商業部分，以獲得租金，營業收入或資本增值。

本集團截至2020年12月31日止年度之投資物業公允價值虧損約為人民幣49.3百萬元，而截至2019年12月31日止年度之投資物業的公允價值收益約為人民幣160.8百萬元。此變動主要是由於COVID-19疫情對本集團投資物業的估值造成不利影響。

## 融資成本

集團的融資成本主要指集團的銀行及其他借款的利息開支與合同負債重大融資部分的利息。合同負債重大融資部分的利息與集團自客戶收取的預售按金有關，再減與開發中物業有關的資本化利息。

本集團的融資成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣230.4百萬元增加33.0%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣306.5百萬元，主要是由於因本集團業務擴張導致銀行及其他借款利息增加，惟部分被資本化利息增加所抵銷。

## 分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

本集團截至2020年12月31日止年度之分佔合營企業虧損約為人民幣29.8百萬元，而截至2019年12月31日止年度之分佔合營企業利潤約為人民幣3.8百萬元。該變動主要是由於合營企業交付之物業數量減少。

本集團截至2020年12月31日止年度之分佔聯營公司利潤約為人民幣17.2百萬元，而截至2019年12月31日止年度之分佔聯營公司虧損約為人民幣7.0百萬元。該變動主要是由於聯營公司交付之物業數量的增加。

## 所得稅開支

所得稅支出包括本集團在中國的子公司應繳納的企業所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)。

本集團所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣469.7百萬元增加103.5%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣955.8百萬元，主要是由於本集團的稅前利潤增加導致中國企業所得稅增加(其符合本集團業務擴張之情況)。

## 本年度利潤

由於上述原因，本集團截至2020年12月31日止年度之利潤約為人民幣1,060.6百萬元，而截至2019年12月31日止年度之利潤約為人民幣672.3百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

物業開發需要投入大量資金用於收購土地及物業建造，可能需時多月或多年方可產生正現金流量。截至目前，本集團主要以本集團經營所得現金及銀行借款和信託及其他融資撥付發展。

此外，隨著本集團物業組合不斷擴展，預計可銷售建築面積將會繼續增加，本集團預期可從中獲得額外經營現金。本集團擬基於與現有及計劃外部融資機會(包括但不限於發行公司債券或發行其他債務)相關的現金流入及物業銷售所得款項，持續監察開發及施工時間表、物業銷售及土地收購計劃。

### 現金狀況

於2020年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣5,925.1百萬元(2019年12月31日：人民幣3,177.6百萬元)，已抵押存款約為人民幣144.9百萬元(2019年12月31日：人民幣158.5百萬元)以及受限制現金約人民幣1,603.0百萬元(2019年12月31日：人民幣1,637.4百萬元)。

## 債務

截至2020年12月31日，本集團債務總額(包括計息銀行及其他借款和租賃負債)約為人民幣14,268.4百萬元(2019年12月31日：約人民幣11,769.5百萬元)，其中人民幣10,179.1百萬元按固定利率記賬。

下表載列所示日期本集團債務的組成部分：

	於12月31日	
	2020年 (人民幣 千元)	2019年 (人民幣 千元)
<b>非即期</b>		
銀行貸款—有抵押	6,530,220	2,608,097
銀行貸款—無抵押	800,803	—
其他貸款—有抵押	2,836,268	3,209,311
其他貸款—無抵押	—	174,612
租賃負債非即期部分	4,824	9,777
<b>即期</b>		
銀行貸款—有抵押	91,200	—
其他貸款—有抵押	—	1,484,800
租賃負債即期部分	6,220	4,512
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	764,477	3,158,230
長期其他貸款的即期部分—有抵押	3,234,389	1,120,129
<b>債務總額</b>	<b>14,268,401</b>	<b>11,769,468</b>

附註：

- (1) 其他貸款包括與信託公司、資產管理公司、其他金融機構及其他第三方公司訂立的融資安排。

下表載列所示日期本集團銀行及其他借款的到期情況：

	於12月31日	
	2020年 (人民幣 千元)	2019年 (人民幣 千元)
應於一年內償還	<u>4,090,066</u>	<u>5,763,159</u>
應於第二年償還	<b>7,328,913</b>	4,132,477
應於二至五年內償還	<b>1,248,501</b>	1,859,543
應於五年後償還	<b>1,589,877</b>	—
合計	<u><b>14,257,357</b></u>	<u>11,755,179</u>

### 資本負債比率

按借款總額(包括計息銀行及其他借款)減現金及銀行結餘再除以權益總額計算，於2020年12月31日年之淨資產負債比率約為0.9倍(2019年12月31日：約為1.4倍)。於2020年12月31日之淨負債比率在減少主要是由於採取有效措施使本集團的資本結構得到加強。

### 信用風險

本集團面臨與貿易應收款項及其他應收賬款與銀行現金存款相關的信用風險。貿易應收款項及其他應收款項、受限制現金以及現金及現金等價物的賬面值為本集團相關金融資產所面臨的最大信用風險。我們主要將存款存放於持牌銀行(彼等均為信譽良好的金融機構)以管理該等風險。

由於本集團擁有大量客戶，故並無高度集中的信用風險。本集團其他金融資產(主要包括受限制現金及已抵押存款、其他應收款項及應收關聯公司款項)的信用風險源自交易對手違約，所面臨的最大風險等於該等工具的賬面值。董事預期不會因該等交易對手不履約而產生任何重大損失。

## 流動資金風險

本集團計劃透過內部銷售所得款項及充足的信貸融資承諾金額維持充裕的現金，以滿足物業項目相關營運需求及承擔。本集團的目標是透過使用計息銀行及其他借款維持資金的持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續審查流動資金狀況，包括審查預期現金流入及流出、預售／銷售業績、借款到期情況以及計劃物業開發項目的進展，以監察長短期流動資金需求。

本集團已製定一套流動資金風險管理措施，包括預算制度、審慎的土地收購決定、嚴格的成本控制及替代融資渠道。透過該等流動資金風險管理措施，本集團旨在自金融機構獲得充足的儲備及備用資金，滿足本集團長短期流動資金需求。

## 外匯風險

本集團主要在中國經營業務，絕大部分的收益及開支均以人民幣計值，而上市所得款項淨額將以港元計值。於2020年12月31日，本集團在銀行和手頭的現金分別以港元、澳元和美元計值，價值為人民幣72.1百萬元、人民幣0.6百萬元和人民幣3.4百萬元，該金額受匯率波動影響。本集團並無任何對衝外匯風險的政策。然而，本集團將密切監察其外匯風險，並努力維持本集團現金的價值。

## 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

## 資產抵押

截至2020年12月31日，本集團部分銀行及其他借款以賬面值約為人民幣14,729.3百萬元(2019年12月31日：約人民幣10,607.1百萬元)之資產作抵押，其中包括：(i)物業、廠房及設備；(ii)土地使用權；(iii)投資物業；(iv)開發中物業；及(v)持有待售之已建成物業。

## 或然負債

本集團就銀行提供予本集團客戶之按揭貸款向銀行提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)向客戶轉移相關房地產所有權證後，或(ii)客戶結清按揭貸款後。倘買家拖欠按揭貸款，本集團通常需要償付按揭貸款以回購相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款金額超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對本集團之客戶進行獨立信用核證，但會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

下表載列所示日期本集團的擔保總額：

	於12月31日	
	2020年 (人民幣 千元)	2019年 (人民幣 千元)
就授予本集團物業買家的貸款向銀行作出之擔保	11,594,320	8,882,032
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行及 其他機構作出之擔保 <sup>(1)</sup>	<u>1,497,640</u>	<u>1,765,900</u>
合計	<u><b>13,091,960</b></u>	<u><b>10,647,932</b></u>

附註：

- (1) 控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提供或獲提供的擔保已緊接上市前全部解除。

## 承擔

於2020年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的資本承擔為人民幣24,213.4百萬元，截至2019年12月31日為人民幣14,294.1百萬元。

## 資產負債表外承擔及安排

除上文所披露之或然負債外，於2020年12月31日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債(正常商業票據除外)、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業以及有關重要投資或資本資產之未來計劃

截至2020年12月31日止年度，本集團已進行收購及出售附屬公司，已進行重組及上市籌備。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年11月26日的招股章程(「招股章程」)。

除本招股章程所披露者外，並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，於2020年12月31日亦無經董事會授權之有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

## 僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團擁有1,669名全職僱員(2019年12月31日：1,305名全職僱員)。截至2020年12月31日止年度，本集團經確認為費用的員工成本為人民幣537.7百萬元(2019年12月31日：人民幣473.2百萬元)。

本集團與其僱員訂立個人僱傭合約，涵蓋工資、薪金、福利及終止條款等事宜。本集團制定的僱員薪酬方案通常包括薪金、獎金和各種津貼。本集團通常根據每位僱員的資質、職位和資歷確定僱員薪金。本集團已設計定期審查制度來評估僱員的表現，作為我們加薪、獎金和晉升決定的依據。



根據中國法規的要求，本集團為中國僱員的強制性社會保障基金供款，以提供養老保險、醫療保險、失業保險、人身傷害保險、生育保險和住房公積金。本集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。倘僱員在可享有本集團供款所附全部權益前退出該等計劃，沒收供款之金額可用於扣減本集團應付未來供款。

董事及高級管理人員以薪金、獎金及退休金計劃供款等其他實物福利的形式自本集團收取薪酬。董事會將檢討及確定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇，亦會聽取薪酬委員會參照類似公司支付的薪金、董事所付出的時間及承擔的責任以及本集團的表現後所作出的建議。

### 結算日後事項

本集團自2020年12月31日至本公告日期期間並無進行重大事項。

### 其他資料

#### 購買、出售或贖回本公司上市證券

除招股章程中所述的公司首次公開發售以及2021年1月6日由於部分行使於上市有關的超額配股權而配發和發行的26,945,000股額外股份外，在上市日期至2020年12月31日期間，本公司或任何子公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 末期股息

董事會並不建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息。

## 股東週年大會及暫停辦理股東登記手續

股東週年大會(「股東週年大會」)將於2021年6月22日(星期二)召開並舉辦。相關的股東週年大會通告將會於適當時候按上市規則的要求刊載在公司網站和聯交所網站及寄發予股東。為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於2021年6月17日(星期四)至2021年6月22日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席將於2021年6月22日(星期二)舉辦股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2021年6月16日(星期三)下午四時三十分前(香港時間)，送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 企業管治守則

本公司認為在本集團的管理架構及內部控制程序中加入良好企業管治元素十分重要，以便有效問責。

本公司已採納《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄14《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文。除偏離企業管治守則第A.2.1條外，本公司的企業管治常規一直遵守企業管治常規守則。根據企業管治守則第A.2.1條守則規定，主席及行政總裁的職權應有區分，不得由一人同時兼任。劉玉輝先生為本公司董事長兼首席執行官。由於劉玉輝先生為本集團的創辦人，自1999年起一直經營及管理本公司，故董事會相信劉玉輝先生兼任兩個職位，有助有效管理及業務發展，對本集團最為有利。因此，董事認為，在此情況下違反企業管治守則之守則條文第A.2.1條乃屬適當。

本公司堅信，董事會應由執行及獨立非執行董事均衡組成，以使董事會具備強大的獨立性，可有效行使獨立判斷。

董事會認為本公司由上市日期起直至2020年12月31日已採納、應用及遵守企業管治守則所載之守則條文，惟企業管治守則第A.2.1條守則條文除外。

## 證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為其董事及本公司有關僱員進行證券交易的行為守則。向本公司所有董事及有關僱員作出具體詢問後，他們均確認，其自從上市日期起至2020年12月31日，均已遵守標準守則所載之相關準則。

自上市起至2020年12月31日，就本公司所知，並無任何董事或有關僱員未遵守標準守則的任何事宜。

## 審核委員會

於本公告發表日期，審核委員會由三位本公司獨立非執行董事組成，即金旭女士、梁運星女士及方敏先生。審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度之年度業績。審核委員會與本公司的管理層已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論與風險管理、內部控制及財務報告有關事宜。審核委員會已就審閱本集團截至2020年12月31日止年度之年度業績與本公司管理層達成協議。

審核委員會已審閱並討論截至2020年12月31日止年度之年度業績。本公告所載本集團截至2020年12月31日止年度綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註之數據已由本集團核數師香港執業會計師安永會計師事務所（「安永」）與本集團本年度綜合財務報表所載數字核對一致。安永會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此，安永會計師事務所並無就本公告發表核證聲明。

## 刊發年度業績公佈及年報

本年度業績公告於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.leading-group.com](http://www.leading-group.com))公佈。本公司截至2020年12月31日止年度的年報載有上市規則規定的所有資料，並將於適當時候寄發予本公司股東及上載於上述網站，以供查閱。

承董事會命  
領地控股集團有限公司  
董事長  
劉玉輝

香港，2021年3月29日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事劉玉輝先生、羅昌林先生、曾旭蓉女士及侯小萍女士，以及獨立非執行董事金旭女士、梁運星女士及方敏先生。